

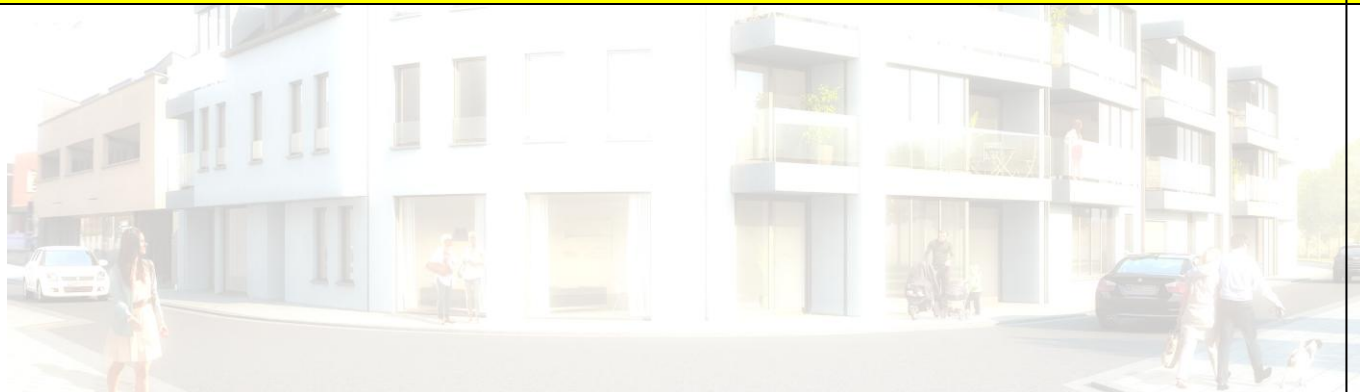
# Verkooplastenboek

Project BIBLIOTHEEKSTRAAT  
Evergem

Lage energie – Villa appartementen

In de Residentie

**WESTKANT**



***Projectontwikkeling:***

STS n.v.  
Dorpsplein 1  
9940 Evergem

***Bouwheer:***

COMADIS n.v.  
Dorpsplein 1  
9940 Evergem

# Deel I - Verkooplastenboek

## Inleiding

Het project "**BIBLIOTHEEKSTRAAT**" is gelegen in het centrum van Evergem, één van de grootste gemeenten van België en is zeer vlot bereikbaar via de R4 vanuit Gent, Antwerpen, Brussel en de kust.

De Gemeente Evergem ligt ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen en van de R4 West. Van oorsprong is Evergem een zeer landelijk gebied. Aangrenzende bossen, veel groen en de uitgestrekte velden zijn hiervan enkele voorbeelden. Anderzijds is Evergem bijzonder goed gelegen m.b.t. de tewerkstelling in de kanaalzone en langs de stadsrand van Gent.

De locatie van de villa appartementen ligt als een **duidelijk referentiepunt**, in het hart van Evergem, langs de N456, die Gent verbindt met Watervliet, het Noorden van de provincie Oost-Vlaanderen. Het is via een groene bufferzone gescheiden van de R4 West, de ring rond Gent die aansluit op alle grote snelwegen van het land.

Het centrum van Gent is heel vlot bereikbaar met de auto of via openbaar vervoer per bus (7 buslijnen) en via de **tramlijn 1** die u in geen tijd naar elke hoek van de stad Gent brengt. Doordat deze tramlijn grotendeels in een eigen bedding rijdt, verloopt de ontsluiting vlot. De tram rijdt met een frequentie van 7 à 8 minuten richting centrum Gent.

De combinatie van deze groene, rustgevende omgeving dicht bij het centrum van Evergem, de zeer goede bereikbaarheid, de strakke, hedendaagse architectuur, de lage energie, de gekozen inplanting van de verschillende woonmogelijkheden en de kwalitatieve afwerking garanderen een optimaal wooncomfort.

Het totale wooncomplex bestaat uit 17 appartementen en evenveel ondergrondse garages en een fietsenstalling. De toegang tot de garages verloopt via een autolift.

De aangeboden luxe appartementen richten zich op een breed publiek, gezien de diverse oppervlakten en indelingen. Elk appartement heeft steeds een ruime leefruimte met één of twee slaapkamers en een terras of tuin.

De appartementen zijn toegankelijk via twee inkomhallen, met telkens met een lift en een trappenhuis.

De structuur van het gebouw is zodanig geconcipieerd dat naast elkaar gelegen appartementen ook samenvoegbaar zijn tot één appartement.

Het project "**WESTKANT**" wil garant staan voor **duurzaam bouwen**, waarbij rekening wordt gehouden met de woonkwaliteiten van vandaag en in de toekomst. De appartementen in de 'urban villa' zijn "**lage energie**" **appartementen** met een E-peil van maximum 60.

Aan de hand van energievriendelijke oplossingen op gebied van materiaalkeuzes en uitvoeringswijzen, wordt er bijzondere zorg besteed aan zowel het wooncomfort als aan de veiligheid, de rust en de privacy van de bewoners.

Dit verkooplastenboek heeft tot doel de kopers van een appartement in het project een **duidelijke en overzichtelijke beschrijving** te geven van de kwaliteit en van de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

# Team

## 1. Projectontwikkeling

Bouwheer

**STS n.v.**  
Dorpsplein 1  
9940 EVERGEM

Projectcoördinatie

**COMADIS n.v.**  
Dorpsplein 1  
9940 EVERGEM  
E-mail: [projecten@vastgoeddevos.be](mailto:projecten@vastgoeddevos.be)

## 2. Bouwteam

Architect

**Guy De Muynck**  
Leernsesteenweg 243  
B-9800 Deinze

Stabiliteit

**Ingenieursbureau Henskens**  
P. Verbiststraat 11  
2610 Antwerpen

Veiligheidscoördinatie

EPB verslaggeving

Aannemer

Ingenieur Akoestiek



# Inhoud lastenboek

## 1. Ruwbouw

1. Gewapend beton en metselwerk	Pag. 6
2. Riolering	Pag. 6
3. Dakwerken	Pag. 6
4. Isolatie	Pag. 6
5. Ventilatie	Pag. 7
6. Buitenschrijnwerk	Pag. 7
7. Terrassen, balkons en tuinen	Pag. 7

## 2. Afwerking

1. Vloeren	Pag. 7
2. Wanden & plafonds	Pag. 8
3. Binnenschrijnwerk	Pag. 8
4. Deur- en raamdorpels	Pag. 8
5. Gemene delen	Pag. 8

## 3. Technische installaties

1. Elektriciteit	Pag. 9
2. Sanitaire installatie	Pag. 10
3. Verwarmingsinstallatie	Pag. 11
4. Keukeninstallatie	Pag. 11
5. Telefonie, distributie & internet	Pag. 12
6. Liftinstallatie	Pag. 12

## 4. Algemeen

1. Ereloon architect en ingenieur	Pag. 12
2. Materialen, handelswaarde en wijzigingen	Pag. 13
3. Nutsvoorzieningen	Pag. 13
4. Toegang tot de werf	Pag. 13
5. Werken uitgevoerd door derden, ten laste van de koper of door de koper zelf	Pag. 13
6. Wijzigingen tijdens de bouwwerken	Pag. 13
7. Subsidies en premies	Pag. 14
8. Schoonmaak en oplevering	Pag. 14

# Beschrijving van de werken

## 1. Ruwbouw

### 1.1 Gewapend Beton en metselwerk

Het gebouw wordt opgetrokken in traditionele materialen volgens de regels der kunst. Het betreft de dragende muren (in ter plaatse gestort beton of metselwerk) met vloerplaten uit gewapend beton onder de vorm van welfsels of ter plaatse gestorte platen. De samengestelde gevels bestaan uit traditioneel metselwerk of gevelbepleistering, met betonnen terraselementen en zijn voorzien van een hoogwaardige spouw- of gevelisolatie.

Het trappenhuis en de liftkoker worden in beton, of gelijkwaardig materiaal, uitgevoerd. De structuur voldoet aan de geldende brandeisen.

### 1.2 Riolering

De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen en is opgesplitst tussen sanitair afvalwater en regenwater volgens het principe van een gescheiden stelsel. Ze wordt via de nodige putten aangesloten aan de straatriolering.

### 1.3 Dakwerken

De platte daken worden uitgevoerd met een waterdichte laag in PVC, koolwaterstofverharding of bitumen. Het dak wordt eveneens voorzien van hoogwaardig isolatiemateriaal i.f.v. verlaging van het E- en K- peil.

### 1.4 Isolatie

#### 1.4.1 Thermische isolatie

Het gehele gebouw is ontworpen met aandacht voor energiezuinigheid en milieubewustzijn. Het gebouw voldoet zodoende aan de nieuwe energieprestatie regelgeving (EPB) en wordt vanaf het ontwerp tot de oplevering gecontroleerd door een EPB deskundige.

Het werken volgens deze EPB-regelgeving betekent een garantie dat alle buitenmuren, daken, vloeren en de ramen voldoende thermisch geïsoleerd worden, en voldoen aan de opgelegde isolatiewaarde (U-waarde). Het globaal isolatiepeil is maximum K45 én het energieprestatie peil is maximum E60, sedert 1/1/2014.

Tijdens het bouwen wordt er aandacht besteed aan luchtdicht bouwen. Na voltooiing van de werken wordt er per appartement een "blowerdoor" test uitgevoerd door een erkend bedrijf en een Energiecertificaat uitgereikt, dat wordt opgemaakt door de EPB deskundige.

De scheidingsmuren en vloeren tussen de appartementen onderling worden thermisch geïsoleerd, in overeenstemming met de nieuwe regelgeving.

In de simulatieberekeningen voor het energieverbruik wordt eveneens bijzondere aandacht besteed aan de invloed van oriëntatie en bezonning, zowel wat de gewenste (warmtewinsten) als de ongewenste (oververhitting) effecten betreft.

Volgens deze ontwerpsimulatie hebben de appartementen in dit project een verhoogde isolatiewaarde van +- K33 en een energiepeil van E50. Met deze uitstekende waarden zijn de appartementen een toonbeeld van zowel energiezuinigheid als milieuvriendelijkheid en dragen ze het label van lage energie appartementen.

## 1.4.2 Akoestische isolatie

Het gebouw wordt opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een normaal akoestisch comfort te verzekeren.

De uitvoering van de akoestische maatregelen zoals bijvoorbeeld ontdubbelen van de woningscheidende wanden, zwevende vloeren en isolerende stroken tussen muren en chape, gebeurt onder begeleiding van een door de overheid erkend akoestisch labo.

## 1.5 Ventilatie

De nieuwe regelgeving vereist dat de appartementen voldoende verlucht worden. Uit energetisch standpunt, teneinde een beter E-peil te bekomen, wordt er in elk appartement een mechanisch verluchtingssysteem voorzien, namelijk systeem C+ met warmterecuperatie van 90%.

Om een goede doorstroming mogelijk te maken worden onder de binnendeuren (behalve de brandwerende inkomdeur) verluchtungskieren voorzien van minimaal 70 cm<sup>2</sup> of worden er doorgangsroosters in de deuren geplaatst.

## 1.6 Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in hoogwaardige kunststof of aluminium bepaald door de architect en de bouwheer teneinde een optimale isolatie te bekomen ( $U < 2 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) en koudebruggen te vermijden. De kleurtint is te bepalen door de architect, in overleg met de bouwheer.

Alle ramen worden voorzien van hoogrendementsbeglazing, met een U waarde  $1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ . alle vaste-, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de plannen van de architect.

## 1.7 Terrassen, balkons en tuinen

De gelijkvloerse terrassen van de appartementen worden uitgevoerd in tegels. De overige terrassen en die op de verdiepingen worden uitgevoerd in zichtbeton.

De balustrades van de terrassen worden uitgevoerd glas, aluminium of staal. De architect zal de afwerking, de kleur en de vormgeving bepalen in overleg met de bouwheer. De afwatering van elk terras afzonderlijk gebeurt via de regenwaterafvoer van het gebouw.

De tuinen worden aangelegd door hun respectievelijke kopers.

# 2. Afwerking

## 2.1 Vloeren

Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van een effen chape (vloerpas -16 mm). In de leefruimte, keuken, berging, toilet, hal en badkamer worden keramische vloertegels en bijpassende plinten voorzien.

De voorziene tegels hebben formaat 45 x 45, recht geplaatst. De particuliere handelswaarde voor de vloeren bedraagt 30 €/m<sup>2</sup> excl. BTW. De bijhorende plinten hebben een particuliere handelswaarde van 10,- €/lm excl. BTW.

## 2.2 Wand – en plafondafwerking

Op alle plafonds wordt een witte spuitpleister aangebracht. Alle wanden van de appartementen worden **behangklaar** opgeleverd.

In de badkamer wordt faience voorzien op de wand rondom het bad of douche tot op plafondhoogte, formaat 20x20, rechte plaatsing, aan een handelswaarde van 30,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW.

In de keuken wordt faience voorzien op de wand tussen aanrecht en bovenkasten, formaat 20x20, rechte plaatsing, aan een handelswaarde van 30,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW voor maximaal 3 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen worden voorzien van een cilinderslot, spion, driepunt sluiting en inox deurbeslag. Deze deuren hebben een brandweerstand van Rf= 30', volgens de richtlijnen van de brandweer.

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren in een houten omlijsting met inox deurbeslag. Tussen de inkomhal en de leefruimte is een volledig glazen deur voorzien.

## 2.4 Deur- en raamdorpels

De venstertabletten in het appartement alsook de deurdorpel aan de inkomdeur worden vervaardigd uit 1<sup>e</sup> keus natuursteen of gelijkwaardig materiaal, te bepalen door de architect in overleg met de bouwheer.

## 2.5 Gemene delen

De inkomhallen op het gelijkvloers hebben deurgehelen die maximaal beglaasd zijn. De sasdeur en de buitendeur zijn identiek en worden uitgevoerd zoals aangeduid op het plan van de architect. De sasdeur met cilinderslot is bedienbaar met de videofoon vanuit het appartement. Het cilinderslot maakt deel uit van het totale slotenplan, zodat er slechts één sleutel is voor het openen van de sasdeur en de private inkomdeur.

In de gemeenschappelijke inkomhal zijn een belpaneel, brievenbussen en spiegel voorzien, evenals een vloermat in een kader ter hoogte van de inkomdeur. In de inkompartij wordt een videofoon installatie gemonteerd die vanuit elk appartement kan bediend worden.

De nodige pictogrammen en brandbestrijdingsmiddelen conform de wetgeving en plaatselijke brandweer voorschriften zijn voorzien.

Een vlakke spuitpleister wordt aangebracht op alle bovengrondse gemeenschappelijke muren en plafonds, die worden geschilderd in een kleur volgens de keuze van de architect. De toegangsdeuren van de appartementen worden afgelakt en allen voorzien van een uniforme deurknop aan de zijde van de gemeenschappelijke gang.

De vloerafwerking van de gemeenschappelijke hallen bestaat uit natuursteen of hoogwaardige keramische tegels met bijhorende plinten volgens de keuze van de architect of bouwheer. De gesloten trappen worden afgewerkt in zichtbeton. De trapleuningen bestaan uit een geheel van verticale en horizontale metalen geschilderde buizen.

De verlichting in de inkomhal zal gestuurd worden door bewegingsdetectors, in alle overige hallen zal de sturing van de verlichting gebeuren d.m.v. detectors. Er wordt buitenverlichting voorzien aan elke inkomdeur volgens plan architect. In elke traphal zal er op het gelijkvloers een stopcontact worden voorzien voor gemeenschappelijk gebruik.

## 3. Technische installaties

### 3.1 Elektriciteit

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

#### 3.1.1 Gemene delen

De elektriciteitsverdeling van de gemene delen wordt aangesloten op een aparte meter. Volgens de geldende bepalingen wordt noodverlichting voorzien. Volgende elektrische installaties met armatuur zijn voorzien:

*Inkomhal:*

2 wandlichten op bewegingsdetector  
1 nachtlucht aan bellenplaat

*Gemeenschappelijke hallen gelijkvloers:*

1 lichtpunt in het plafond op bewegingsdetector  
1 stopcontact

*Gemeenschappelijke hallen verdiepingen:*

1 lichtpunt in het plafond op bewegingsdetector

*Lokalen van gemeenschappelijk nut:*

Per lokaal 1 plafondlichtpunt met schakelaar

*EVENTUEEL: Gemeenschappelijke tuin:*

Verschillende lichtpunten voor gemeenschappelijke buitenverlichting volgens het plan van de architect.

#### 3.1.2 Privatieve delen - appartementen

Elk appartement is voorzien van een individuele aansluiting conform de wetgeving van het AREI. De meter wordt opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal en de individuele verdeelborden staan in het appartement.

Elk verdeelbord heeft voldoende kringen, automatische zekeringen en verliesstroom schakelaars. Er worden volgens de geldende bepalingen rookdetectors (type stand-alone) voorzien. Het aantal stopcontacten en schakelaars is zo voorzien dat een comfortabel gebruik van de appartementen mogelijk is:

*Hal:*

1 lichtpunt, bediend door 2 schakelaars  
1 stopcontact  
Videofoon

*WC:*

1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar

*Living:*

2 lichtpunten bediend door 2 éénrichtingschakelaars  
3 dubbele stopcontacten

*Keuken :*

2 lichtpunten bediend door 2 éénrichtingschakelaars (1 aan plafond, 1 boven werkblad)  
1 stopcontact voor dampkap  
1 stopcontact voor koelkast  
1 stopcontact voor oven  
1 stopcontact voor kookplaat  
1 stopcontact voor vaatwasser  
1 dubbel stopcontact boven het keukenwerkblad.



#### *Berging:*

1 verdeelbord  
1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar  
1 stopcontact voor droogkast  
1 stopcontact voor wasmachine  
1 aansluiting CV-ketel  
1 stopcontact

#### *Badkamer:*

1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar  
1 dubbel stopcontact op tablethoogte  
1 lichtpunt boven de spiegel, bediend door 1 schakelaar.

#### *Slaapkamer groot:*

1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars  
2 stopcontacten  
1 dubbel stopcontact + 1UTP

#### *Slaapkamer klein (niet in 1slk app):*

1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar  
1 stopcontact  
1 dubbel stopcontact + 1UTP

#### *Terras:*

1 lichtpunt met armatuur (volgens keuze van de architect of bouwheer) bediend door 1 schakelaar (binnen)  
1 stopcontact

#### *Privatieve kelder: (indien van toepassing)*

1 lichtpunt met deurcontact, aangesloten op de gemeenschappelijke teller.

### **3.2 Sanitaire installatie**

De levering en plaatsing van de in basis voorziene sanitaire toestellen is begrepen in de aankoopprijs van de appartementen. Er is een warm (W) – en/of koud (K) wateraansluiting voorzien waar nodig.

#### *W.C.*

Sanblok (hangtoilet) met spaarknop en luxezitting + deksel wit, een handwasser met draaikraan chroom (K)

#### *Keuken:*

ééngreepsmengkraan chroom (K+W)  
Aansluiting voor vaatwasser (K)

#### *Berging:*

Wateraansluiting + afvoer voor wasmachine (K)

#### *Badkamer:*

In de badkamer wordt een acryl ligbad of stortbad met ééngreepsmengkraan chroom (K+W) en douchegarnituur (handdouche met flexibel en muurstang) voorzien.

Alsook een badkamermeubel met onderkast(en) en 2 lavabo's met automatische leegloop, een ééngreeps mengkranen chroom (K+W) en een bijhorende grote spiegel met verlichting.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien van 3.000,- € excl. BTW voor alle appartementen.

### 3.3 Verwarmingsinstallatie (onder voorbehoud !!!)

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming, warm water productie en ventilatie dragen er mee tot bij dat er voor elk appartement zal voldaan worden aan het energieprestatie peil E60.

De appartementen worden individueel verwarmd op aardgas d.m.v. een gesloten condensatieketel. Dit type verwarmingsketel is energiezuinig, milieuvriendelijk en zorgt voor een daling van het E-peil, welke resulteert in een aanzienlijke energiebesparing. Per appartement kan de warmwater kring afgesloten worden.

In de verschillende woonvertrekken worden wit gelakte, plaatstalen paneelradiatoren met muuraansluiting geplaatst.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentemperatuur van -8°.

Inkom:	18°C
Living & keuken:	22°C
Badkamer:	24°C
Slaapkamers:	18°C

De verwarming wordt in de leefruimte gestuurd door een programmeerbare kamerthermostaat, voorzien van een schakelklok met dag- en nachtregering en in alle overige ruimtes thermostatische radiatorcranken, zodat een economische werking bekomen wordt.

De leidingen zullen worden ingewerkt in vloeren en muren, eventueel met uitzondering van de leiding rond de collector (condensatieketel) in de berging. De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdrogen van het gebouw te verbeteren.

Ingeval van wijzigingen van de indeling van het appartementen, telt het origineel plan als basis voor verrekening van de eventuele kosten van verhoging van de centrale verwarming (vb. Als één plaats, voorzien à 18°C bij de living genomen wordt, is de vermeerdering van 18°C naar 22°C ten koste van de klant).

### 3.4 Keukeninstallatie

Voor elk type van appartement is er een volledig ingerichte keuken inbegrepen van hoogwaardig materiaal met inox spoelbak en elektrische toestellen. Dit omvat een keuken met keuze uit diverse kleuren voor werkbladen en fronten.

Voor elk appartement is er een handelswaarde van 6.000,00 € excl. BTW voorzien voor de volledige keuken.

Volgende toestellen zijn in alle keukens standaard inbegrepen:

- anderhalve spoelbak met mengkraan
- conventionele elektrische inbouwoven
- motorische dampkap (min. 2 zuigsnelheden) met verlichting
- inbouw vitro-keramische kookplaat
- geïntegreerde koelkast van min. 153 + 17 L voorzien van een diepvriesvak met zelfde voorplaat als kastdeuren.
- inbouw vaatwasser

Varianten op de standaardkeuken en/of meerwerken zijn mogelijk mits verrekening.

### 3.5 Telefonie, distributie & internet.

#### *Telefonie appartementen*

Eén in de leefruimte van elk appartement en één in de grootste slaapkamer. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper.

#### *Kabeldistributie en UTP*

Eén in de leefruimte van elk appartement en één in de grootste slaapkamer. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper.

#### *Internet*

Eén in de leefruimte van elk appartement en één in de grootste slaapkamer. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier. Aansluitingskosten zijn ten laste van de koper.

#### *Videofoon*

Belplaat en camera voorzien in de gemeenschappelijke inkomhal. Videofoon in de individuele inkomhal van elk appartement.

### **3.6 Liftinstallatie**

De personenlift gaat van de ondergrondse parking tot en met de hoogste verdieping en is voorzien voor minimum 5 personen. De liften worden uitgerust van alarm- en telefooninstallatie conform de huidige richtlijnen.

De lift wordt decoratief aangekleed met spiegel, handgreep, bedieningspaneel en een vals plafond met verlichting volgens het detailplan van de architect.

De autolift gaat van de inrijpoort op het gelijkvloers niveau tot het kelderniveau. Ook deze lift is uitgerust met alarm en telefooninstallatie volgens de huidige wettelijke richtlijnen.

## **4. Algemeen**

### **1. Erelon architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever**

De erelonen van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijziging van de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden, rechtstreeks te regelen tussen de aannemer en de klant.

### **2. Materialen , handelswaarde en wijzigingen**

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming " handelswaarde " gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, BTW niet inbegrepen. Vb: indien men tegels zou aankopen bij een groothandelaar wil " handelswaarde" zeggen: de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

De koper kan eventueel andere materialen kiezen die niet worden aangeboden in dit standaardbestek (enkel bij de door aannemer/bouwheer aangestelde leverancier), waarvoor de aannemer eventueel een verrekening zal opmaken. Ook indien hij een materiaal kiest met dezelfde handelswaarde als diegene hierin vermeld kan er een supplement gevraagd worden voor de plaatsing. Alle min of meerwerken moeten verrekend worden met de aannemer.

De koper zal ten gepaste tijde gecontacteerd worden door de aannemer/bouwheer om zijn keuzes aangaande de binnenwanden, tegels, sanitair, keuken, elektriciteit, enz. te laten geworden, dit bij de door aannemer/bouwheer aangestelde leveranciers. Hij dient de termijnen hieromtrent stipt te respecteren.

### **3. Nutsvoorzieningen**

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

#### 4. Toegang tot de werf

De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. De koper of zijn vertegenwoordiger mag enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of van de werfleider en steeds na voorafgaande afspraak.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers dienen zich te schikken naar het plaatselijk bouwplaatsreglement. De aannemer/bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats voordoen. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

#### 5. Werken uitgevoerd door derden, ten laste van de koper, of door de koper zelf.

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van het desbetreffende appartement. Deze werken mogen in geen enkel geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen.

#### 6. Wijzigingen tijdens de bouwwerken.

Deze brochure is met de nodige nauwkeurigheid samengesteld. Desondanks dient voorbehoud gemaakt te worden voor eventuele wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De aannemer en promotor behouden zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en het concept van het gebouw. Geen van de partijen zal voor deze wijzigingen min- of meerkosten kunnen aanrekenen.

De ingeschreven maten op de verkoopsplannen zijn benaderende maten en dienen als indicatief beschouwd te worden. De vaste en losse meubilering en toestellen (ook op de plannen van de bouwtoelating) zijn ter illustratie.

#### 7. Subsidies en Premies.

Door de milieubewuste en energievriendelijke realisatie van het gebouw en de appartementen onderling heeft de koper recht op diverse premies van zowel de overheid, netbeheerder als de gemeente. Een volledig overzicht van deze premies vindt men op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) onder de rubriek subsidies.

#### 8. Schoonmaak en Oplevering

Minimaal 2 weken voor de voorlopige oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip. Het gebouw en de appartementen worden schoon opgeleverd.

Dit bestek bestaat uit 12 pagina's (exclusief bijlagen) en wordt als bijlage aan de verkoopovereenkomst gehecht.

Opgemaakt te Evergem op ..... in 3 ex.

Voor akkoord:

Bouwheer:

Architect:

.....  
Aannemer:

.....  
Koper(s) van app. nr. ....

.....

.....